ÅRSREDOVISNING 2021
HSB Brf Atomen

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.

- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.

- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

HSB – där möjligheterna bor

HSB bostadsrättsförening Atomen

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Samtliga medlemmar i HSB brf Atomen kallas till
ordinarie föreningsstämma

Tid: Onsdagen den 1 juni 2022 kl:18:00
Kaffe och smörgås serveras från kl:17:30

Plats: HSB Stockholm, Fleminggatan 41

Lokal: HSB Salen

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Frågan om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av samarbetskommitté
19 Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande

23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen

    1) Proposition angående klargörande av föreningens andelstal
    2) Information från styrelsen om föreningslokalen

25. Föreningsstämmans avslutande.

REGLER FÖR RÖSTRÄTTEN

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst

Medlem som inte betalt förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Välkommen till ordinarie föreningsstämma!

Styrelsen

Styrelsen för
HSB Brf Atomen i Sundbyberg

Org.nr: 769635-2546

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Penneo dokumentnyckel: 1HPYQ-WY7H6-H6C4I-MSEZ1-YXMVA-EE6SB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF ATOMEN I SUNDBYBERG

Styrelsen för HSB BRF Atomen i Sundbyberg (769635–2546) får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 16 augusti 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 7 september 2017.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.
Bostadsrättsföreningen består av 64 bostadsrättslägenheter. Lägenheternas storlek varierar från ett till fyra rum och kök.

Föreningens fastigheter

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Försäljning och produktion har pågått under verksamhetsåret.

Fastigheten är försäkrad i Folksam.

På föreningens fastighet kommer det att uppföras:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	64	4 302
Hyresrätter		
Lokaler		
Parkeringsplatser		
Garageplatser	33	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inflyttning
Inflyttning i bostadsrättsföreningen påbörjas den 2 november 2021 och sista inflyttning skedde den 31 januari 2022.

Genomfört och planerat underhåll
Inget planerat underhåll har genomförts då det är en nyproducerad fastighet med 5-års garantitid.

Stämma
Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 7 juni 2021.

Penneo dokumentnyckel: 1HPYQ-WY7H6-H6C4I-MSEZ1-YXMVA-EE6SB

Styrelse
Styrelsen har haft nedan sammansättning fram till med ordinarie föreningsstämma 7 juni 2021.

Ordförande	Petrus Jansson
Vice ordförande	Tomas Hansson
Sekreterare	Camilla Brännfors
Ledamot	Ulrika Gustavsson
Ledamot	René Lintunen
Suppleant	Eva Hedenskog
Suppleant	Krister Norlin

Efter den ordinarie föreningsstämman den 7 juni 2021 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordförande	Petrus Jansson
Vice ordförande	Henrik Wahren
Sekreterare	Camilla Brännfors
Ledamot	Eva Hedenskog
Ledamot	René Lintunen
Suppleant	Krister Norlin
Suppleant	Anna Örnelius

Sammanträden
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare
Firmatecknare har fram till ordinarie föreningsstämman den 7 juni 2021 varit Petrus Jansson, Tomas Hansson, René Lintunen och Camilla Brännfors, två i förening.

Efter ordinarie föreningsstämman den 7 juni 2021 har Petrus Jansson, Camilla Brännfors, Eva Hedenskog och René Lintunen haft firmateckning.

Revisorer

Kenneth Strömberg	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige
Föreningen har inte utsett någon representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning
Det har inte varit någon utsedd valberedning då bostadsrättsföreningen är under uppförande.

Underhållsplan
Underhållsplan för planerat underhåll kommer att upprättats av styrelsen när byggnaderna är färdigställda.

Fastighetsbesiktning
Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes ej eftersom produktionen fortfarande löper.

Avtal mätinsamlingsleverantör
Avtal är tecknat med Infometric avseende mätinsamling avseende förbrukning av el och varmvatten.

Penneo dokumentnyckel: 1HPYQ-WY7H6-H6C4I-MSEZ1-YXMVA-EE6SB

Avtal HSB Stockholm
Avtal är tecknat med HSB Stockholm avseende fastighetsskötsel, drift och energi, ekonomisk förvaltning och rådgivning förvaltartjänster.

Avtal Corepark
Avtal är tecknat med Corepark som avseende parkeringsdriften för garaget i fastigheten.

Ekonomisk plan
Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket den 3 juni 2021.

Avtal HSB Städ
Avtal är tecknat med HSB Städ.

Bygglov inglasning av balkonger
Bostadsrättsföreningen har fått beslut och bygglov för inglasning av 42 balkonger avseende fastighet Atomen 1, Forskargränd 2–4.

Avtal Baxec
Avtal har tecknats med Baxec avseende hosting och administrationsavtal.

Avtal Kone
Avtal har tecknats med Kone avseende skötsel och underhåll av hiss.

Avtal Kiwa
Avtal har tecknats med Kiwa avseende besiktning av hiss.

Avtal Veolia
Avtal har tecknats med Veolia avseende återvinningstjänster.

Avtal HSB Mark
Avtal har tecknats med HSB Mark avseende föreningens markskötsel.

Finansiering
Bostadsrättsföreningens lån kommer att placeras i början av 2022.

Medlemsinformation

Medlemmar
Föreningen hade 90 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021.

Under verksamhetsåret har 5 överlåtelser skett.

Penneo dokumentnyckel: 1HPYQ-WY7H6-H6C4I-MSEZ1-YXMVA-EE6SB

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	0	0	-426	5 393
Reservering till fond 2021			0	0	
Ianspråktagande av fond 2021			0	0	
Upplåtelser 2021	192 078 000				
Balanserat i ny räkning				5 393	-5 393
Årets resultat					-254 047
Belopp vid årets slut	192 078 000	0	0	4 967	-254 047

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition	
Balanserat resultat	4 967
Årets resultat	- 254 047
Reservering till underhållsfond	0
I anspråkstagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	- 249 079
Stämman har att ta ställning till:	
Balanseras i ny räkning	- 249 079

s

Penneo dokumentnyckel: 1HPYQ-WY7H6-H6C4I-MSEZ1-YXMVA-EE6SB

HSB Brf Atomen i Sundbyberg

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	342 753	0
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-290 063	-4 124
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 867	-1 060
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-230 439	0
Summa rörelsekostnader		-522 369	-5 184
Rörelseresultat		**-179 617**	**-5 184**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	34 377	11 929
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-108 807	0
Summa finansiella poster		-74 430	11 929
Resultat efter finansiella poster		**-254 047**	**6 745**
Skatt på årets resultat		0	-1 352
Årets resultat		**-254 047**	**5 393**

Penneo dokumentnyckel: 1HPYQ-WY7H6-H6C4I-MSEZ1-YXMVA-EE6SB

HSB Brf Atomen i Sundbyberg

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	251 625 561	51 213 882
		251 625 561	51 213 882
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		251 626 061	51 214 382
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 855 728	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		671 485	136 164
Övriga fordringar	Not 8	56 975 295	135 393 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	154 239	3 478
		61 656 748	135 533 442
Kortfristiga placeringar	Not 10	0	3 600 000
Summa omsättningstillgångar		61 656 748	139 133 442
Summa tillgångar		**313 282 808**	**190 347 824**

Penneo dokumentnyckel: 1HPYQ-WY7H6-H6C4I-MSEZ1-YXMVA-EE6SB

HSB Brf Atomen i Sundbyberg

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		192 078 000	0
		192 078 000	0
Fritt eget kapital/ansamlad förlust			
Balanserat resultat		4 967	-426
Årets resultat		-254 047	5 393
		-249 079	4 967
Summa eget kapital		191 828 921	4 967
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	56 649 751	135 342 000
Leverantörsskulder		4 150 178	0
Skatteskulder		325 096	1 352
Övriga skulder	Not 12	59 783 000	54 999 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	545 863	0
		121 453 888	190 342 857
Summa skulder		121 453 888	190 342 857
Summa eget kapital och skulder		**313 282 808**	**190 347 824**

Penneo dokumentnyckel: 1HPYQ-WY7H6-H6C4I-MSEZ1-YXMVA-EE6SB

HSB Brf Atomen i Sundbyberg

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,38 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Ursbäcken Mark 17 AB av Ursbäcken Holding AB som ägde fastigheten Sundbyberg Atomen 1 för 31 963 882 kr. I slutet av 2014 tog FAR policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebar att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 31 913 882 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Penneo dokumentnyckel: 1HPYQ-WY7H6-H6C4I-MSEZ1-YXMVA-EE6SB

HSB Brf Atomen i Sundbyberg

Noter		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	306 576	0
	Individuell mätning el	4	0
	Individuell mätning vatten	2	0
	Bredband	14 451	0
	Övriga intäkter	21 780	0
	Bruttoomsättning	342 813	0
	Hyresförluster	-60	0
		342 753	**0**
Not 2	**Drift och underhåll**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	50 723	0
	Reparationer	13 889	0
	El	47 852	0
	Uppvärmning	63 757	0
	Vatten	11 019	0
	Sophämtning	5 188	0
	Fastighetsförsäkring	16 622	4 124
	Förvaltningsarvoden	40 255	0
	Övriga driftkostnader	40 758	0
		290 063	**4 124**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Administrationskostnader	1 867	1 060
		1 867	**1 060**
Not 4	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 909	388
	Ränteintäkter HSB bunden placering	30 468	11 541
		34 377	**11 929**
Not 5	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Övriga räntekostnader	108 807	0
		108 807	**0**

Penneo dokumentnyckel: 1HPYQ-WY7H6-H6C4I-MSEZ1-YXMVA-EE6SB

HSB Brf Atomen i Sundbyberg

Noter		2021-12-31	2020-12-31
Not 6	**Byggnader och mark**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde mark	51 213 882	51 213 882
	Årets investeringar	200 642 118	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**251 856 000**	**51 213 882**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar	-230 439	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-230 439**	**0**
	Utgående bokfört värde	**251 625 561**	**51 213 882**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	24 200 000	0
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	25 699 000	30 699 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa taxeringsvärde	**49 899 000**	**30 699 000**
Not 7	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	Ingående anskaffningsvärde	500	500
	Aktier i Ursbäcken Mark 17 AB	0	31 963 882
	Nedskrivning av aktier i Ursbäcken Mark 17 AB	0	-31 913 882
	Likvidation av aktier i Ursbäcken Mark 17 AB	0	-50 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**500**	**500**
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 8	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	HSB Bostad Byggnadskreditiv	56 649 751	135 342 000
	HSB Bostad Skattefordringar	323 744	0
	HSB Bostad Övriga fordringar	1 800	51 800
		56 975 295	**135 393 800**
Not 9	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	154 239	2 250
	Upplupna intäkter	0	1 228
		154 239	**3 478**
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10	**Kortfristiga placeringar**		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	3 600 000
		0	**3 600 000**
Not 11	**Skulder till kreditinstitut**		
	SEB Byggnadskreditiv	56 649 751	135 342 000
		56 649 751	**135 342 000**
	Ställda säkerheter		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	55 926 000	0

Penneo dokumentnyckel: 1HPYQ-WY7H6-H6C4I-MSEZ1-YXMVA-EE6SB

HSB Brf Atomen i Sundbyberg

Noter		2021-12-31	2020-12-31
Not 12	**Övriga skulder**		
	Förvärv av aktier i Ursbäcken Mark 17 AB & överlåtelse av fastigheten	51 263 882	51 263 882
	Förskott insats	0	3 730 000
	Fakturerade ej betalda insatser	3 852 000	0
	Övriga kortfristiga skulder HSB Bostad	4 667 118	5 623
		59 783 000	**54 999 505**
Not 13	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Förutbetalda hyror och avgifter	314 349	0
	Övriga upplupna kostnader	231 514	0
		545 863	**0**

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut

Inflyttning slutförs under första kvartalet 2022.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Camilla Brännfors

Henrik Wahren

Petrus Jansson

René Lintunen

Eva Hedenskog

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

Kenneth Strömberg
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Penneo dokumentnyckel: 1HPYQ-WY7H6-H6C4I-MSEZ1-YXMVA-EE6SB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

CAMILLA BRÄNNFORS
Styrelseledamot
Serienummer:
IP: 81.225.xxx.xxx
2022-03-12 12:37:36 UTC

EVA HEDENSKOG
Styrelseledamot
Serienummer: IP:
94.255.xxx.xxx
2022-03-13 18:02:06 UTC

René Sebastian Lintunen
Styrelseledamot
Serienummer:
IP: 85.226.xxx.xxx
2022-03-14 06:53:06 UTC

Henrik Wahren
Styrelseledamot
Serienummer: IP:
188.149.xxx.xxx
2022-03-14 07:00:07 UTC

PETRUS JANSSON
Styrelseledamot
Serienummer:
IP: 78.73.xxx.xxx
2022-03-14 07:13:20 UTC

KENNETH STRÖMBERG
Internrevisor
Serienummer: IP:
78.66.xxx.xxx
2022-03-14 07:27:07 UTC

Joakim Häll
Revisor
Serienummer: 1
IP: 213.88.xxx.xxx
2022-03-14 10:33:40 UTC

Penneo dokumentnyckel: 1HPYQ-WY7H6-H6C4I-MSEZ1-YXMVA-EE6SB

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validate**

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Atomen i Sundbyberg, org.nr. 769635-2546

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Atomen i Sundbyberg för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Penneo dokumentnyckel: ENDQK-VJKAA-WAOSF-Y50LN-5I7Q2-MT7B5

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Atomen i Sundbyberg för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kenneth Strömberg
Av föreningen vald revisor

Penneo dokumentnyckel: ENDQK-VJKAA-WAOSF-Y50LN-5I7Q2-MT7B5

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

KENNETH STRÖMBERG
Internrevisor
Serienummer: IP:
78.66.xxx.xxx
2022-03-12 10:24:44 UTC

BankID

Joakim Häll
Revisor
Serienummer: IP:
213.88.xxx.xxx
2022-03-14 10:33:22 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: ENDQK-VJKAA-WAOSF-Y5OLN-5I7Q2-MT7B5

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validate**

HSB – där möjligheterna bor

Proposition angående klargörande av föreningens andelstal

Bakgrund

Enligt föreningens stadgar utgår årsavgifterna baserat på andelstal, vilket är det sedvanliga. Respektive lägenhets andelstal fastställdes vid upprättandet föreningens ekonomiska plan som finns registrerad hos Bolagsverket. Andelstalen framgick även av den kostnadskalkyl som bifogades de förhandsavtal som tecknades innan upplåtelse.

Det har framkommit att de andelstal som har angetts i de objektsbeskrivningar som bifogades till upplåtelseavtalen inte är korrekta, dvs de är inte är de andelstal som fastställts i föreningens ekonomiska plan. Månadsavgifterna som angetts i upplåtelseavtalen är korrekta och fakturering har skett in enligt med månadsavgifterna som angetts i upplåtelseavtalen. Beslutet innebär därmed ingen ändring av månadsavgifterna.

Till undvikande av att oklarheter uppkommer längre fram och för att tydligt dokumentera vilka uppgifter som är korrekta har föreningen blivit rekommenderad att ta upp detta på en stämma.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår att stämman fastställer att det är de andelstal som framgår av föreningens ekonomiska plan sid. (bilaga 1) som är gällande.

Bilagor:

1. Lägenhetsförteckning bifogad till ekonomisk plan som registrerade av Bolagsverket 2021-06-03

20210527056930

Lägenhetsinformation						Avgift år 1 [3]		Kostnad per månad efter förbrukning år 1			Bedömd kostnad
Hus	Lgh nr	Antal rum	Area [1]	Insats	Andelstal [2]	År	Månad	Tv, bredband [4]	Hushållsel [5]	Tappvarmv. [6]	per månad
A	1	2 rok	40	1 590 000	0,95463%	29 192	2 433	188	250	200	3 070
A	2	3 rok	73	2 590 000	1,59898%	48 897	4 075	188	310	220	4 792
A	3	2 rok	55	2 290 000	1,24752%	38 149	3 179	188	250	200	3 817
A	4	2 rok	54	2 390 000	1,26371%	38 644	3 220	188	250	200	3 858
A	5	2 rok	55	2 190 000	1,25728%	38 447	3 204	188	250	200	3 841
A	6	4 rok	88	3 390 000	1,98236%	60 620	5 052	188	380	240	5 859
A	7	3 rok	67	2 750 000	1,54517%	47 251	3 938	188	310	220	4 655
A	8	1 rok	48	1 990 000	1,11084%	33 969	2 831	188	190	150	3 358
A	9	1 rok	48	1 990 000	1,11084%	33 969	2 831	188	190	150	3 358
A	10	3 rok	67	2 750 000	1,54517%	47 251	3 938	188	310	220	4 655
A	11	3 rok	81	2 990 000	1,82663%	55 858	4 655	188	310	220	5 372
A	12	4 rok	88	3 390 000	1,98236%	60 620	5 052	188	380	240	5 859
A	13	3 rok	67	2 750 000	1,54517%	47 251	3 938	188	310	220	4 655
A	14	1 rok	48	2 190 000	1,16441%	35 608	2 967	188	190	150	3 495
A	15	1 rok	48	2 190 000	1,16441%	35 608	2 967	188	190	150	3 495
A	16	3 rok	67	2 750 000	1,54517%	47 251	3 938	188	310	220	4 655
A	17	3 rok	81	2 990 000	1,82663%	55 858	4 655	188	310	220	5 372
A	18	4 rok	88	3 390 000	1,98236%	60 620	5 052	188	380	240	5 859
A	19	3 rok	67	2 750 000	1,54517%	47 251	3 938	188	310	220	4 655
A	20	1 rok	48	2 190 000	1,16441%	35 608	2 967	188	190	150	3 495
A	21	1 rok	48	2 190 000	1,16441%	35 608	2 967	188	190	150	3 495
A	22	3 rok	67	2 750 000	1,54517%	47 251	3 938	188	310	220	4 655
A	23	3 rok	81	2 990 000	1,82663%	55 858	4 655	188	310	220	5 372
A	24	4 rok	88	4 090 000	1,98236%	60 620	5 052	188	380	240	5 859
A	25	3 rok	67	3 300 000	1,54517%	47 251	3 938	188	310	220	4 655
A	26	1 rok	48	2 600 000	1,16441%	35 608	2 967	188	190	150	3 495
A	27	1 rok	48	2 600 000	1,16441%	35 608	2 967	188	190	150	3 495
A	28	3 rok	67	3 300 000	1,54517%	47 251	3 938	188	310	220	4 655
A	29	3 rok	81	3 650 000	1,82663%	55 858	4 655	188	310	220	5 372
A	30	4 rok	92	4 990 000	2,26668%	69 315	5 776	188	380	240	6 584
A	31	3 rok	77	3 990 000	1,75829%	53 768	4 481	188	310	220	5 198
A	32	3 rok	77	3 990 000	1,75829%	53 768	4 481	188	310	220	5 198
A	33	4 rok	89	4 900 000	2,19834%	67 225	5 602	188	380	240	6 410
Summa hus A			**2 198**	**96 840 000**	**51,109169%**	**1 562 911**	**130 243**	**6 188**	**9 450**	**6 740**	**152 620**
B	34	3 rok	73	2 590 000	1,59898%	48 897	4 075	188	310	220	4 792
B	35	2 rok	55	2 390 000	1,28324%	39 241	3 270	188	250	200	3 908
B	36	3 rok	69	2 490 000	1,52088%	46 508	3 876	188	310	220	4 593
B	37	3 rok	78	2 750 000	1,76115%	53 855	4 488	188	310	220	5 205
B	38	3 rok	66	3 060 000	1,51588%	46 355	3 863	188	310	220	4 580
B	39	1 rok	48	1 990 000	1,11084%	33 969	2 831	188	190	150	3 358
B	40	1 rok	48	1 990 000	1,11084%	33 969	2 831	188	190	150	3 358
B	41	3 rok	66	3 060 000	1,51588%	46 355	3 863	188	310	220	4 580
B	42	3 rok	81	3 440 000	1,82663%	55 858	4 655	188	310	220	5 372
B	43	4 rok	88	3 890 000	1,98236%	60 620	5 052	188	380	240	5 859
B	44	3 rok	67	3 180 000	1,54517%	47 251	3 938	188	310	220	4 655
B	45	1 rok	48	2 500 000	1,16441%	35 608	2 967	188	190	150	3 495
B	46	1 rok	48	2 500 000	1,16441%	35 608	2 967	188	190	150	3 495
B	47	3 rok	67	3 180 000	1,54517%	47 251	3 938	188	310	220	4 655
B	48	3 rok	81	3 510 000	1,82663%	55 858	4 655	188	310	220	5 372
B	49	4 rok	88	3 990 000	1,98236%	60 620	5 052	188	380	240	5 859
B	50	3 rok	67	3 240 000	1,54517%	47 251	3 938	188	310	220	4 655
B	51	1 rok	48	2 550 000	1,16441%	35 608	2 967	188	190	150	3 495
B	52	1 rok	48	2 550 000	1,16441%	35 608	2 967	188	190	150	3 495

Lägenhetsinformation						Avgift år 1 [3]		Kostnad per månad efter förbrukning år 1			Bedömd kostnad per månad
Hus	Lgh nr	Antal rum	Area [1]	Insats	Andelstal [2]	År	Månad	Tv, bredband [4]	Hushållsel [5]	Tappvarmv. [6]	
B	53	3 rok	67	3 240 000	1,54517%	47 251	3 938	188	310	220	4 655
B	54	3 rok	81	3 590 000	1,82663%	55 858	4 655	188	310	220	5 372
B	55	4 rok	88	4 090 000	1,98236%	60 620	5 052	188	380	240	5 859
B	56	3 rok	67	3 300 000	1,54517%	47 251	3 938	188	310	220	4 655
B	57	1 rok	48	2 600 000	1,16441%	35 608	2 967	188	190	150	3 495
B	58	1 rok	48	2 600 000	1,16441%	35 608	2 967	188	190	150	3 495
B	59	3 rok	67	3 300 000	1,54517%	47 251	3 938	188	310	220	4 655
B	60	3 rok	81	3 650 000	1,82663%	55 858	4 655	188	310	220	5 372
B	61	4 rok	91	4 990 000	2,24715%	68 717	5 726	188	380	240	6 534
B	62	3 rok	77	3 990 000	1,75829%	53 768	4 481	188	310	220	5 198
B	63	3 rok	77	3 990 000	1,75829%	53 768	4 481	188	310	220	5 198
B	64	4 rok	89	4 900 000	2,19834%	67 225	5 602	188	380	240	6 410
Summa hus B			**2 105**	**99 090 000**	**48,89083%**	**1 495 073**	**124 589**	**5 813**	**8 940**	**6 340**	**145 682**

Totalt	**4 302**	**195 930 000**	**100%**	**3 057 980**	**254 832**	**12 000**	**18 390**	**13 080**	**298 302**

I beräkning av årsavgiften ingår inte
Kostnad för ev. garage- och eller parkeringsplats
Balkong och uteplats framgår av upplåtelseavtal
Förråd ingår med bostadsrätt enligt upplåtelseavtal

[1] Angiven lägenhetsarea (cirka) är baserad på uppmätt area utifrån en ritning.

[2] Andelstal baseras på specifik lägenhets area och funktion i förhållande till den totala arean och funktionen i föreningen.

[3] Avgift baserat på lägenhetens area och funktion, utan hänsyn till tv, bredband, ip-telefoni, hushållsel eller tappvarmvatten

[4] Schablonberäknad årsavgift per lägenhet med basutbud. Utökat paket för tv, bredband samt samtalskostnad för telefoni debiteras separat från leverantör.

[5] Schablonberäknad årsavgift baserat på snittförbrukning per lägenhetsstorlek, hushållsel.

[6] Schablonberäknad årsavgift baserat på snittförbrukning per lägenhetsstorlek, tappvarmvatten.

Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf …..….....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) ……

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING
En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN
Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN
Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR
Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN
Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT
En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR
Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK
Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER
Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER
Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL
Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET
Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN
En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor